

WIEDNER HAUPTSTRASSE 56  
1040 WIEN

# EIN WIEDNER

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

# Inhalt

## 1 | ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Energieeffizienz	4	Heizung   Warmwasser	3
Entsorgung	3	Photovoltaikanlage am Dach	4
Erschließung	3		

## 2 | BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Aufzugsanlage	7	Kinderwagenabstellräume	7
Außenwände	5	Klimatisierung	8
Bad	10	Küche	10
Balkon	6	Müllraum	7
Beschriftung	7	Rauchmelder	8
Brieffachanlage	7	Sanitärinstallationen	11
Dachkonstruktion	5	SAT-Anlage	8
Datennetz	8	Schließanlage	7
Decken	5	Schließsystem	7
Einlagerungsräume	11	Sonnenschutz	9
Elektroausstattung	11	Stiegenhaus	6
Entlüftung	11	Telefon	8
Fahrradabstellräume	7	Terrassen	6
Fenster- und Terrassentüren	9	TV	8
Feuerlöscher	7	Wandbeläge	9
Fussbodenaufbau	5	Warmwasser	8
Fussbodenbeläge	10	Wasseranschluss Terrasse/Balkon	11
Garage	7	Wohnungseingangstür	9
Gegensprechanlage	7	Wohnungstrennwände	5
Heizung	8	WC	10
Innentüren	9	Zwischenwände	5
Kinderspielbereich	6		

## 3 | ALLGEMEINE HINWEISE

12

# 1 | Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 56 befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk. Auf der Liegenschaft wird ein Wohnhaus mit 39 Wohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoß errichtet.

Diese Ausstattungsbeschreibung ist für die Wohnungen Top 2 – 40 gültig.

## ERSCHLIESSUNG

Der Zugang des Hauses wird barrierefrei ausgeführt. Die interne Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug. Das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoß, sechs Obergeschoße und ein Dachgeschoß.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage (in den zwei Bestandsuntergeschoßen). Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Nebenfahrbahn der Wiedner Hauptstraße und eine Rampenanlage auf der Liegenschaft. Es werden 25 PKW-Abstellplätze und 3 Motorradabstellplätze errichtet.

3

Die 8 Obergeschoße werden durch ein zentrales Stiegenhaus mit einem Personenlift erschlossen.

In den beiden Bestandsuntergeschoßen (Garagengeschoße) befinden sich neben den PKW-Abstellplätzen Technikräume, ein Fahrradabstellraum und Einlagerungsräume. Der Kinderwagenabstellraum und ein weiterer Fahrradabstellraum sind im Erdgeschoß situiert.

Es befindet sich ein Kleinkinderspielfeld und ein überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof der Liegenschaft.

## ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem.

## HEIZUNG | WARMWASSER

Die Versorgung der Liegenschaft erfolgt über einen Fernwärmeanschluss.

Es werden alle Geschoße des Hauses mit Fußbodenheizung versehen.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Am Dach wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, die den Vorgaben des § 118 Abs 3b Wiener Bauordnung mit einer Modulleistung von 8,4 kWp entspricht, errichtet. Dies entspricht einer jährlichen Energieleistung von ca. 8.851 kWh. Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist. Damit wird eine jährliche CO<sub>2</sub>-Reduktion von 3.750 kg erreicht.

## ENERGIEEFFIZIENZ

Nach Fertigstellung wird ein Bestandsenergieausweis von einem Ziviltechniker verfasst und der Hausverwaltung zur weiteren Verwendung übermittelt.

Energiekennzahl:

HWB Ref,SK= 24 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE,RK= 0,74

# 2 | Bau- und Ausstattungs- beschreibung

## A | KONSTRUKTION

Tragende Struktur: Massivbauweise Stahlbeton

### AUSSENWÄNDE

Untergeschoss: Stahlbetonwände im Bestand, Erdgeschoss bis Dachgeschoss: ca. 18 cm Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz und vorgehängte Fassade im Erdgeschossbereich entsprechend Architektur Vorgabe.

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

- TRAGEND: 18 bzw. 20 cm Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

### ZWISCHENWÄNDE

- TRAGEND: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, gespachtelt.
- NICHTTRAGEND: beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

### DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von mind. 2,50 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)

### FUSSBODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

### DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach bzw. Steildach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

## BALKON

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt.

- GELÄNDER HOFSEITIG:  
Stahlkonstruktion verzinkt und pulverbeschichtet, Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur.
- GELÄNDER STRASSESEITIG:  
Glas- bzw. Stahlbetonkonstruktion nach Architektur Vorgabe.

Entwässerung straßenseitig unterputz, hofseitig über außenliegende Regenabfallrohre.

## TERRASSEN

Die Terrassen in den Dachgeschossen sowie Loggien im 1. Obergeschoss liegen ca. 20 cm über Wohnungsniveau. Im Türinnenbereich wird lt. Plan eine Vorlegestufe ausgeführt - Holzunterkonstruktion mit Parkett belegt.

- GELÄNDER: Stahlkonstruktion verzinkt und pulverbeschichtet,  
Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.
- FÜLLUNG: Glaskonstruktion nach Architektur Vorgabe.

Entwässerung entweder über außenliegende Regenabfallrohre oder innenliegende Schächte.

## **B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE**

6

### STIEGENHAUS:

- Hauseingangstüren: Alu-Portale eloxiert, Farbe lt. Architektur Vorgabe;  
Niro-Griffstange außen.
- Bodenbelag: Feinsteinzeug 60 x 60 cm.
- Fußabstreifer: Hauszugang außen: Grobabstreifer und Gitterrost verzinkt;  
Hauszugang innen: Feinabstreifer, Farbe: Grau.
- Wohnungstürabstreifer vor den Wohnungseingangstüren in Bodenbelag eingelassen.
- Geländer: gemäß Wiener Bauordnung.
- Beleuchtung laut Plan: Aufbauleuchte.

### KINDERSPIELBEREICH:

Entsprechend den Vorgaben der Wiener Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kinderspielplatz mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

Garagenlüftung wird als eigenes Bauwerk ausgeführt.

## KINDERWAGEN- | FAHRRADABSTELLRÄUME

Im Erdgeschoß befinden sich die der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten oder abgehängte Decke
- BODEN: Feinsteinzeug bzw. Estrich beschichtet

## MÜLLRAUM

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Erdgeschoß. Der Müllraum wird mittels Lamellen in der Brandschutztüre belüftet und mit Abluft über das Dach entlüftet.

## GARAGE

PKW Stellplätze in den Untergeschoßen (Mindestbreite 2,50 m).  
Die Durchfahrtshöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

Eine Aufputz-Wandsteckdose 230V/16A und eine Leerverrohrung Kraftstrom je PKW-Stellplatz in der Garage. Beim Ausbau der Kraftstromleitungen (als Sonderwunsch) ist auf die Gesamtanschlussleistung des Hauses Rücksicht zu nehmen.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten
- FAHRBAHN: beschichtet, Stellplätze markiert und nummeriert.

## AUFZUGSANLAGE

Es wird ein behindertengerechter Personenaufzug für 8 Personen errichtet.

## GEGENSPRECHANLAGE

Marken-Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

## FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden montiert.  
Beschriftung der Häuser, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

## BRIEFFACHANLAGE

Briefkasten mit frontseitiger Entnahme, im Schließsystem sperrbar.

## SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

EVVA 4KS oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält 4 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

## C | TECHNIK

### HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt über die Hausstation Fernwärme im 1. Untergeschoss.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler. Die Wohn-, Schlafzimmer und Bäder erhalten eine Einzelraumregelung. In den Bädern wird zusätzlich ein E-Handtuchheizkörper installiert. Farbe: weiß, Abmessungen nach Platzverhältnissen.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt über Funkauslesung. Die Zähler werden von den Wohnungseigentümern angemietet.

### KLIMATISIERUNG

- WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS:

Die Klimatisierung erfolgt mittels Aussensplitgerät auf der Terrasse.  
Situierung der Innengeräte gemäß Wohnungsgrundriss.

### TELEFON | DATENNETZ

Je Wohnung ein Telefonanschluss/Datenanschluss (Leerverrohrung) im Wohn- und Schlafbereich.

### TV | ANTENNE

Es wird eine gemeinschaftliche SAT-Anlage errichtet. Empfangsmöglichkeit Astra.  
Je eine TV-Anschlussdose im Wohnbereich und den Schlafzimmern verkabelt.

### RAUCHMELDER

Je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges gemäß Wiener Bauordnung.

# D | AUSSTATTUNG WOHNUNG

## SONNENSCHUTZ

Außenliegender Marken Einbau-Sonnenschutz bei Fenster, Balkon- und Terrassentüren.

1. Obergeschoss bis Dachgeschoss: elektrisch bedienbare Raffstore

Bei Dachflächenfenster innenliegender textiler Sonnenschutz – manuell bedienbar.

## WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Hochwertige Marken-Sicherheitstür: Sicherheitstürblatt mit Mehrfachverriegelung mit Holzumfassungszarge, doppelt gefälzt, Farbe: weiß, Widerstandsklasse RC2, Durchgangslichte 90/210 cm, Türdrücker Edelstahl mit Namensschild und Türspion.

## INNENTÜREN

Hochwertiges Marken-Vollbautürblatt (Röhrenspaninnenlage) gefälzt mit Holzumfassungszarge, Farbe: weiß, Durchgangslichte 80/210 cm, Türdrücker Edelstahl, bei Nassräumen mit Bad/WC Beschlag. Wo zwischen Vorraum und Wohnküche eine Türe vorgesehen ist, wird diese als Glastüre ausgeführt.

## FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik.

- FARBE INNEN: weiß, Farbe außen: lt. Vorgabe Architektur.
- TERRASSENTÜREN: Hebeschietbetüren bzw. Drehkipptüren lt. Plan
- INNENFENSTERBANK: Holzverbundplatte weiß
- AUSSENFENSTERBANK: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe.

9

Fenster bzw. Fenstertüren mit direktem Zugang auf Terrasse werden mit Pilzkopfverriegelung (Einbruchsicher RC2 - sofern technisch möglich) und sperrbaren Fenstergriffen ausgestattet.

Im Dachgeschoß zum Teil Dachflächenfenster gemäß Bauphysik.

- FARBE INNEN: weiß
- FARBE AUSSEN: lt. Vorgabe Architektur

## WANDBELÄGE

- BAD: raumhohe Wandverfliesung.
- WC: 1,20 m hohe Wandverfliesung

Hochwertiges Feinsteinzeug Firma Marazzi oder gleichwertig, Format 60 x 60 cm im Kreuzverband verlegt.

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

## FUSSBODENBELÄGE

- WOHNKÜCHE, SCHLAFZIMMER, ZIMMER, SCHRANKRAUM, VORRAUM, GANG:  
3-Schicht Dielenparkett oder gleichwertig.  
Sockelleiste: KF 40 passend zur Parkettoberfläche.
- BAD, WC, ABSTELLRAUM:  
hochwertiges Feinsteinzeug Firma Marazzi oder gleichwertig, Format 60 x 60 cm,  
im Kreuzverband verlegt.
- TERRASSE, BALKON:  
Plattenbelag, Firma Weissenböck oder gleichwertig, Format 30 x 60 cm,  
im 1/3 Verband im Splittbett bzw. auf Stelzlagern verlegt.

## KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Installationsplan (ohne Geräte).

Sämtliche Wasserzu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Dunstabzug: Umluftbetrieb.

## BAD

- WASCHTISCH:  
Kartell by Laufen oder gleichwertig, unterbaufähig. Abmessungen lt. Installationsplan,  
samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer oder gleichwertig.
- BADEWANNE:  
Laufen Pro Abmessungen 180 x 80 cm, samt Aufputz-Thermostat-Wannenbatterie Laufen.  
Thermostatischer Aufputz-Bademischer samt Brausestange Laufen Twingliss und Handbrause  
Laufen oder gleichwertig.
- DUSCHE:  
Laufen Solutions Marbond Duschtasse oder gleichwertig. Abmessungen lt. Installationsplan,  
samt Aufputz-Thermostat-Showerstation Laufen Twinplus mit Brausestange und Handbrause  
MyTwin 120 oder gleichwertig.
- DUSCHKABINEN:  
Duschkabinen aus Sicherheitsverglasung lt. Plan, Abmessungen je nach Grundrissituation.

## WC

- HÄNGE-WC:  
Tiefspüler spülrandlos mit Einbauspülkasten, Kartell by Laufen oder gleichwertig + WC-Sitz  
mit Deckel und Absenkautomatik.
- BETÄTIGUNGSPLATTE:  
Geberit Sigma 60 oder gleichwertig.
- HANDWASCHBECKEN:  
Laufen by Kartell oder gleichwertig, unterbaufähig. Abmessungen entsprechend  
Installationsplan, samt Kartell by Laufen Einhand-Waschtischmischer oder gleichwertig.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände werden auf Unterputzmontagegestellen montiert. Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Armaturen in Chrom – Sanitärkeramik weiß.

## ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm: Gira E2 reinweiß matt oder gleichwertig.

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Installationsplan. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Die Terrassen und Balkone werden mit Leuchten bestückt. Anzahl und Anordnung lt. Installationsplan.

## ENTLÜFTUNG

Die Badezimmer, WCs und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden mit einem Abluftventilator ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über einen Ein- und Ausschalter. Zusätzlich wird in den WCs ein Nachlaufrelais und in Bädern und Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluß eine Steuerung über Hygrostat verbaut.

## TERRASSE | BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Je 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss gemäß Plan.

11

## EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

Die Einlagerungsräume sind sofern für die jeweilige Wohnung vorhanden im Kaufpreis enthalten.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten
- BODEN: Verbundestrich versiegelt

# 3 | Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der örtlichen Stadtbildgestaltung (MA19, MA37).

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.



Stand 03. 03. 2022

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.  
Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG  
Tuchlauben 11/15, 1010 Wien, T +43 1 58021-1717  
wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Ein Projekt der Swietelsky Developments